

三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移

首都圏10月 前月比+0.4%の3,308円/㎡ 東京23区では高水準にて堅調さを維持
近畿圏では3ヵ月ぶりに上昇 中部圏では築古事例の増加で大幅下落

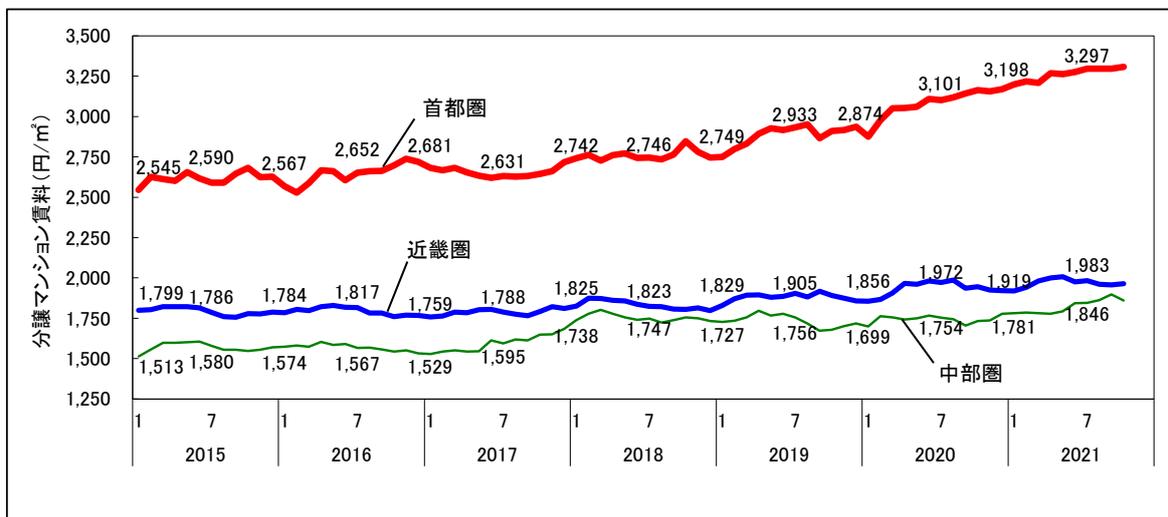
【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・都府県】

2021年10月の首都圏・分譲マンション賃料は、前月比+0.4%の3,308円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりにプラスを示した。都県別で見ると、東京都(+0.4%、3,738円/㎡)では3ヵ月ぶり、神奈川県(+0.3%、2,393円/㎡)では2ヵ月ぶりに上昇し、千葉県(+0.6%、1,745円/㎡)では引き続きプラスとなった。一方、埼玉県では-1.6%の1,783円/㎡と3ヵ月ぶりに下落したことで、再び1,800円を下回った。

近畿圏では強含んだ兵庫エリアが牽引する形で、前月比+0.4%の1,965円/㎡と小幅ながら3ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では-0.1%の2,132円/㎡と僅かながら3ヵ月連続で下落しており、6月以降は前年同月の水準を下回っている。一方、兵庫県では+0.6%の1,681円/㎡と4ヵ月ぶりに上昇したが、こちらも6月を境に前年同月比がマイナスを示し続けている。中部圏では前月比-2.0%の1,860円/㎡、愛知県では-2.1%の1,899円/㎡と、いずれも築古事例の増加によって平均築年数が進んでおり、賃料水準は比較的大きく下がった。前年同月よりも平均築年数が1年程度若返っているために、前年同月比は大幅なプラスを示しているが、当月と平均築年数が同程度であった8月の賃料水準をやや下回っている。

三大都市圏および都府県 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2020年												2021年		前年同月比 専有面積	前月比 平均築年
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	1月		
首都圏	3,163	3,156	3,168	3,198	3,217	3,208	3,269	3,262	3,275	3,297	3,297	3,296	3,308	4.6%	0.4%	
東京都	3,698	3,696	3,690	3,723	3,722	3,753	3,748	3,732	3,727	3,742	3,725	3,724	3,738	54.24㎡	22.4年	
神奈川県	2,380	2,360	2,352	2,360	2,328	2,374	2,399	2,395	2,404	2,414	2,427	2,387	2,393	51.72㎡	20.6年	
埼玉県	1,640	1,660	1,688	1,708	1,708	1,764	1,796	1,775	1,810	1,786	1,799	1,812	1,783	59.26㎡	25.8年	
千葉県	1,712	1,697	1,680	1,662	1,692	1,742	1,765	1,755	1,761	1,750	1,727	1,735	1,745	8.7%	-1.6%	
														61.64㎡	29.1年	
														1.9%	0.6%	
														65.96㎡	29.0年	
近畿圏	1,945	1,925	1,921	1,919	1,942	1,981	2,000	2,008	1,976	1,983	1,961	1,957	1,965	1.0%	0.4%	
大阪府	2,150	2,118	2,136	2,131	2,153	2,185	2,218	2,236	2,153	2,181	2,151	2,134	2,132	59.36㎡	25.3年	
兵庫県	1,689	1,677	1,656	1,660	1,672	1,699	1,685	1,693	1,700	1,682	1,671	1,671	1,681	-0.8%	-0.1%	
														57.07㎡	23.8年	
														-0.5%	0.6%	
														64.58㎡	29.2年	
中部圏	1,732	1,736	1,778	1,781	1,786	1,782	1,777	1,793	1,844	1,846	1,862	1,898	1,860	7.4%	-2.0%	
愛知県	1,776	1,785	1,826	1,825	1,834	1,827	1,817	1,836	1,891	1,889	1,907	1,940	1,899	65.42㎡	22.9年	
														6.9%	-2.1%	
														65.09㎡	22.6年	



【10月の分譲マンション賃料 三大都市圏・主要都市】

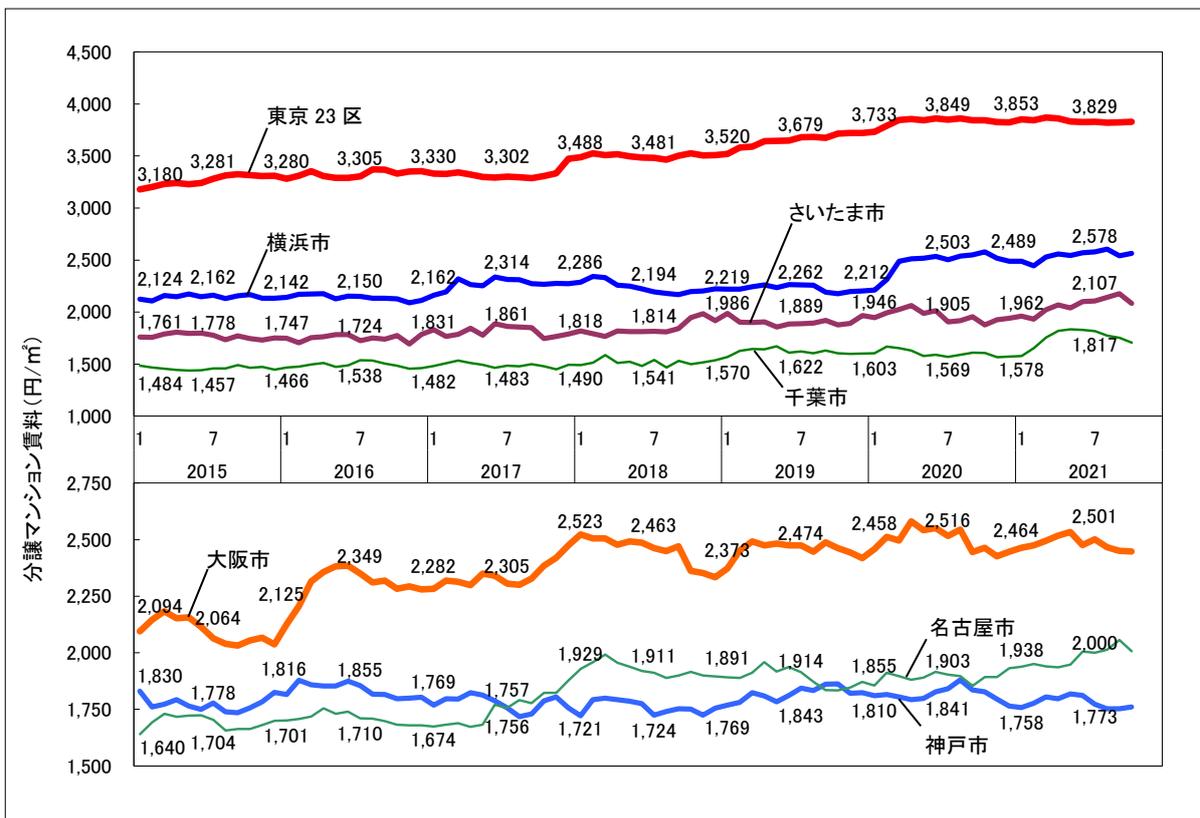
首都圏主要都市の分譲マンション賃料は、東京23区で前月比+0.2%の3,830円/㎡と僅かながら引き続き強含んだものの、前年同月の水準を上回るまでには至らなかった。各築年帯では「30年超」を除いて軒並み強含んでおり、高水準にて堅調さを保っている。横浜市（+0.9%、2,564円/㎡）でも2ヵ月ぶりの上昇となった一方、さいたま市（-4.3%、2,084円/㎡）や千葉市（-2.7%、1,705円/㎡）では平均築年数が進んだこともあり、いずれも賃料水準を大幅に下げている。

近畿圏では、大阪市で前月比-0.2%の2,447円/㎡と僅かながら3ヵ月連続で下落した。いずれの築年帯でも横ばい～弱含みを示しているものの、高水準を維持している状況に変わりはない。神戸市では+0.5%の1,760円/㎡と小幅ながら5ヵ月ぶりに上昇したが、依然として前年同月の水準を下回る状況が続いている。

名古屋市では、前月比-2.4%の2,007円/㎡と比較的大きく下落したが2,000円の台は辛うじて維持した。築古事例が増加したことに加えて、各築年帯でも総じて弱含んだことが賃料水準の大幅下落につながったものとみられる。

主要都市別 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位：円/㎡)

	2020年												2021年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	前年同月比	前月比
東京23区	3,844	3,826	3,822	3,853	3,845	3,869	3,862	3,833	3,827	3,829	3,821	3,823	3,830	-0.4%	0.2%
横浜市	2,580	2,517	2,489	2,489	2,444	2,528	2,558	2,544	2,571	2,578	2,606	2,542	2,564	-0.6%	0.9%
さいたま市	1,877	1,927	1,940	1,962	1,933	2,021	2,069	2,041	2,101	2,107	2,141	2,178	2,084	11.0%	-4.3%
千葉市	1,606	1,566	1,572	1,578	1,654	1,756	1,821	1,833	1,829	1,817	1,773	1,752	1,705	6.2%	-2.7%
大阪市	2,464	2,426	2,446	2,464	2,475	2,495	2,518	2,534	2,476	2,501	2,467	2,451	2,447	-0.7%	-0.2%
神戸市	1,828	1,795	1,764	1,758	1,777	1,805	1,796	1,818	1,812	1,773	1,752	1,752	1,760	-3.7%	0.5%
名古屋市	1,892	1,893	1,932	1,938	1,950	1,939	1,936	1,948	2,006	2,000	2,014	2,056	2,007	6.1%	-2.4%
														専有面積	平均築年
														51.32㎡	20.1年
														58.17㎡	24.5年
														64.08㎡	25.9年
														66.86㎡	29.2年
														51.82㎡	20.5年
														62.11㎡	29.5年
														63.34㎡	22.0年



分譲マンション賃料の月間推移

単位：円/㎡

		首都圏	近畿圏	中部圏	東京都	大阪府	愛知県	福岡県	東京23区	横浜市	さいたま市	千葉県	大阪市	神戸市	名古屋市	福岡市
2017年	1月	2,681	1,759	1,529	3,186	2,000	1,565	1,600	3,330	2,162	1,831	1,482	2,282	1,769	1,674	1,772
	2月	2,666	1,764	1,544	3,166	2,000	1,578	1,615	3,328	2,195	1,765	1,507	2,319	1,796	1,682	1,793
	3月	2,681	1,788	1,552	3,180	2,035	1,590	1,644	3,342	2,318	1,786	1,535	2,314	1,795	1,688	1,835
	4月	2,654	1,785	1,543	3,158	1,998	1,577	1,563	3,321	2,265	1,845	1,510	2,298	1,824	1,673	1,756
	5月	2,633	1,804	1,545	3,140	2,062	1,576	1,608	3,299	2,252	1,778	1,492	2,350	1,813	1,682	1,811
	6月	2,619	1,805	1,612	3,128	2,037	1,652	1,569	3,292	2,336	1,887	1,465	2,340	1,787	1,770	1,765
	7月	2,631	1,788	1,595	3,141	1,995	1,638	1,570	3,302	2,314	1,861	1,483	2,305	1,757	1,756	1,777
	8月	2,628	1,775	1,619	3,131	2,024	1,668	1,584	3,295	2,311	1,857	1,480	2,300	1,717	1,791	1,773
	9月	2,632	1,765	1,613	3,127	2,023	1,652	1,554	3,287	2,273	1,851	1,499	2,328	1,730	1,777	1,762
	10月	2,645	1,792	1,649	3,152	2,051	1,691	1,595	3,308	2,267	1,745	1,478	2,384	1,787	1,823	1,814
	11月	2,661	1,821	1,650	3,174	2,134	1,695	1,609	3,334	2,277	1,766	1,449	2,419	1,805	1,823	1,819
	12月	2,718	1,811	1,685	3,292	2,166	1,732	1,581	3,474	2,274	1,790	1,493	2,475	1,756	1,878	1,796
2018年	1月	2,742	1,825	1,738	3,305	2,228	1,783	1,595	3,488	2,286	1,818	1,490	2,523	1,721	1,929	1,830
	2月	2,763	1,875	1,778	3,343	2,226	1,824	1,635	3,527	2,342	1,791	1,515	2,506	1,793	1,959	1,887
	3月	2,727	1,872	1,802	3,341	2,207	1,852	1,642	3,508	2,332	1,766	1,587	2,505	1,799	1,992	1,853
	4月	2,760	1,861	1,777	3,340	2,204	1,818	1,614	3,517	2,259	1,818	1,510	2,477	1,792	1,956	1,819
	5月	2,772	1,858	1,756	3,337	2,212	1,797	1,604	3,496	2,249	1,811	1,523	2,492	1,786	1,938	1,811
	6月	2,744	1,836	1,740	3,307	2,159	1,781	1,619	3,485	2,223	1,811	1,482	2,487	1,775	1,920	1,818
	7月	2,746	1,823	1,747	3,297	2,138	1,786	1,618	3,481	2,194	1,814	1,541	2,463	1,724	1,911	1,805
	8月	2,734	1,821	1,724	3,286	2,125	1,760	1,614	3,464	2,179	1,808	1,468	2,449	1,740	1,889	1,809
	9月	2,764	1,806	1,739	3,336	2,107	1,776	1,613	3,504	2,169	1,842	1,530	2,471	1,753	1,900	1,813
	10月	2,846	1,805	1,755	3,370	2,009	1,795	1,608	3,526	2,196	1,946	1,498	2,362	1,751	1,916	1,820
	11月	2,781	1,814	1,749	3,346	2,037	1,789	1,599	3,506	2,204	1,983	1,516	2,352	1,724	1,900	1,801
	12月	2,746	1,798	1,732	3,329	1,985	1,781	1,572	3,507	2,222	1,918	1,536	2,333	1,755	1,895	1,775
2019年	1月	2,749	1,829	1,727	3,346	2,019	1,775	1,656	3,520	2,219	1,986	1,570	2,373	1,769	1,891	1,854
	2月	2,798	1,870	1,735	3,391	2,096	1,778	1,671	3,580	2,221	1,903	1,626	2,452	1,781	1,888	1,885
	3月	2,831	1,893	1,756	3,415	2,125	1,800	1,712	3,590	2,243	1,899	1,645	2,492	1,823	1,911	1,906
	4月	2,894	1,894	1,796	3,485	2,129	1,838	1,673	3,642	2,260	1,905	1,641	2,475	1,809	1,959	1,853
	5月	2,927	1,880	1,767	3,469	2,130	1,813	1,656	3,646	2,236	1,857	1,671	2,483	1,783	1,917	1,845
	6月	2,916	1,885	1,778	3,484	2,127	1,825	1,666	3,649	2,265	1,884	1,611	2,474	1,812	1,937	1,849
	7月	2,933	1,905	1,756	3,510	2,157	1,802	1,648	3,679	2,262	1,889	1,622	2,474	1,843	1,914	1,841
	8月	2,952	1,881	1,718	3,526	2,107	1,762	1,656	3,684	2,258	1,894	1,604	2,446	1,833	1,872	1,849
	9月	2,866	1,918	1,672	3,492	2,148	1,720	1,658	3,675	2,190	1,921	1,630	2,488	1,861	1,835	1,863
	10月	2,911	1,892	1,678	3,547	2,115	1,720	1,663	3,716	2,178	1,876	1,605	2,462	1,862	1,834	1,852
	11月	2,916	1,874	1,701	3,537	2,098	1,751	1,674	3,722	2,198	1,891	1,598	2,444	1,821	1,845	1,856
	12月	2,936	1,857	1,717	3,536	2,073	1,773	1,680	3,722	2,204	1,967	1,600	2,418	1,823	1,871	1,862
2020年	1月	2,874	1,856	1,699	3,517	2,081	1,753	1,718	3,733	2,212	1,946	1,603	2,458	1,810	1,855	1,893
	2月	2,978	1,867	1,762	3,591	2,118	1,820	1,688	3,792	2,314	1,994	1,669	2,512	1,816	1,911	1,877
	3月	3,050	1,907	1,756	3,668	2,150	1,799	1,733	3,846	2,487	2,024	1,653	2,496	1,805	1,896	1,928
	4月	3,053	1,966	1,743	3,666	2,214	1,784	1,713	3,855	2,512	2,062	1,629	2,581	1,793	1,880	1,913
	5月	3,061	1,961	1,750	3,647	2,196	1,794	1,692	3,843	2,519	1,987	1,579	2,541	1,798	1,890	1,891
	6月	3,108	1,981	1,767	3,680	2,218	1,811	1,689	3,860	2,534	2,013	1,589	2,551	1,828	1,915	1,887
	7月	3,101	1,972	1,754	3,681	2,199	1,799	1,695	3,849	2,503	1,905	1,569	2,516	1,841	1,903	1,871
	8月	3,118	1,986	1,744	3,698	2,218	1,789	1,686	3,862	2,539	1,916	1,590	2,544	1,880	1,897	1,861
	9月	3,143	1,937	1,704	3,694	2,148	1,751	1,684	3,845	2,549	1,956	1,611	2,445	1,836	1,854	1,853
	10月	3,163	1,945	1,732	3,698	2,150	1,776	1,675	3,844	2,580	1,877	1,606	2,464	1,828	1,892	1,855
	11月	3,156	1,925	1,736	3,696	2,118	1,785	1,667	3,826	2,517	1,927	1,566	2,426	1,795	1,893	1,856
	12月	3,168	1,921	1,778	3,690	2,136	1,826	1,693	3,822	2,489	1,940	1,572	2,446	1,764	1,932	1,867
2021年	1月	3,198	1,919	1,781	3,723	2,131	1,825	1,699	3,853	2,489	1,962	1,578	2,464	1,758	1,938	1,870
	2月	3,217	1,942	1,786	3,722	2,153	1,834	1,710	3,845	2,444	1,933	1,654	2,475	1,777	1,950	1,899
	3月	3,208	1,981	1,782	3,753	2,185	1,827	1,802	3,869	2,528	2,021	1,756	2,495	1,805	1,939	1,979
	4月	3,269	2,000	1,777	3,748	2,218	1,817	1,803	3,862	2,558	2,069	1,821	2,518	1,796	1,936	1,996
	5月	3,262	2,008	1,793	3,732	2,236	1,836	1,798	3,833	2,544	2,041	1,833	2,534	1,818	1,948	2,007
	6月	3,275	1,976	1,844	3,727	2,153	1,891	1,771	3,827	2,571	2,101	1,829	2,476	1,812	2,006	1,984
	7月	3,297	1,983	1,846	3,742	2,181	1,889	1,744	3,829	2,578	2,107	1,817	2,501	1,773	2,000	1,960
	8月	3,297	1,961	1,862	3,725	2,151	1,907	1,756	3,821	2,606	2,141	1,773	2,467	1,752	2,014	1,973
	9月	3,296	1,957	1,898	3,724	2,134	1,940	1,748	3,823	2,542	2,178	1,752	2,451	1,752	2,056	1,948
	10月	3,308	1,965	1,860	3,738	2,132	1,899	1,756	3,830	2,564	2,084	1,705	2,447	1,760	2,007	1,949

「三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移」について

- 集計方法：賃料データは、東京カンテイのデータベースに登録された分譲マンションの“月額募集賃料”を行政区単位に集計・算出し、㎡単価に換算して表記。
- 集計対象：ファミリータイプのみ（専有面積 30㎡未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外）
- 集計地域および直近3ヵ月の流通事例数
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）： 42,882件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 25,507件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県）： 5,064件